



SMART & SUSTAINABLE INFRASTRUCTURE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR 204 'ALVA'

Stedenbouwkundige voorschriften – Definitief Ontwerp 03/10/2013

Dossier voor definitieve vaststelling

Opdrachtgever: Stad Hasselt

Titel	RUP nr. 204 ALVA - stedenbouwkundige voorschriften
Opdrachtgever	Stad Hasselt
Contactpersoon opdrachtgever	Ruth Byloos, Nancy Claessen
Opdrachtnemer	TECHNUM Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt 011/28 86 00
Contactpersoon opdrachtnemer	Marthe Moris
Datum	03/10/2013
Projectnummer	P.002404

DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	1/10/2012	vooroverleg
Voorontwerp	22/10/2012	
Plenaire vergadering	19/12/2012	
Ontwerp	30/01/2013	Dossier voor voorlopige vaststelling
Openbaar onderzoek	29/04/2013 28/06/2013	
Definitief ontwerp	03/10/2013	Dossier voor definitieve vaststelling

KWALITEIT



GEMEENTE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'ALVA'

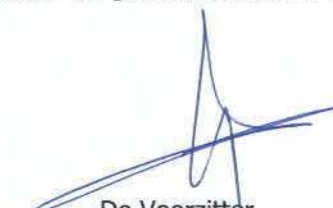
Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26/03/2013



De Secretaris,



De Voorzitter,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 29/04/2013 tot 28/06/2013



De Secretaris



De Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26/11/2013




De Secretaris,



De Voorzitter,

Opgesteld door TECHNUM – Spatial Planning & Design

Hasselt,



Marthe Moris, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

INHOUD

1. ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan _____	3
1.2 Verordenende kracht _____	3
1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen _____	3
1.4 Bestaande toestand _____	3
1.5 Publiciteit _____	3
1.6 Nutsvoorzieningen _____	3
1.7 Algemeen architectonisch voorkomen _____	3
1.8 Hemelwater _____	3
1.9 Materiaalgebruik _____	4
1.10 Duurzaamheid _____	4
1.11 Inrichtingsstudie _____	4
1.12 Terminologie _____	5
2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE	6
2.1 BEDRIJVGHEID _____	6
Art. 1. Zone voor bedrijventerrein	6
Art. 2. Zone voor buffer	12

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de stedenbouwkundige voorschriften van bijhorend grafisch plan.

1.2 Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.

1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bijzondere bepalingen per zone.

1.4 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

1.5 Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

1.6 Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, bus wachthokjes, publieke infopanelen zijn toegelaten in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving

geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.7 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.
- De op het perceel reeds aanwezige bestaande bebouwing. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Vernieuwende architectuur, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik- gebouwen, zijn toegelaten, mits rekening te houden met bovenstaande bepalingen.

1.8 Hemelwater

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is minstens van toepassing.

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones, tenzij anders aangegeven in de voorschriften per zone. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk infiltreren en/of indien mogelijk hergebruikt

worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

1.9 Materiaalgebruik

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie en andere technische installaties op het dak zijn toegelaten. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De hoogte van de installaties en de afstand tot de dakrand worden hierop afgestemd. Indien deze installaties niet op het dak worden voorzien worden ze geïntegreerd in het bouwvolume.

Afwijkingen en wijzigingen worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

1.10 Duurzaamheid

Op het niveau van het bedrijventerrein wordt het aspect duurzaamheid ingevuld door bijzondere aandacht te schenken aan:

- Minder belasting van water, lucht en bodem;
- Optimale benutting van energie, water en stoffen;
- Intensief ruimtegebruik door minimale bezettingscoëfficiënten, gestapelde en geschakelde bebouwing;
- Mogelijke gezamenlijke investeringen;
- Collectief vervoer van mensen en goederen;
- Preventie en hergebruik van afvalstoffen;

- Duurzame ruimtelijke inpassing door kwaliteitsvolle architectuur en publieke ruimtes;
- Landschappelijke integratie;
- ...

Op het niveau van de bedrijven wordt er gestreefd naar een duurzame architectuur en omgevingsaanleg, hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- dimensionering en inplanting van de gebouwen, waaronder kiezen voor de juiste grootte, een compacte vorm, een juiste oriëntatie, ...
- het zuinig omgaan met grondstoffen en energie, waaronder het hergebruiken van hemelwater; het gebruik van zonneboilers en zonnepanelen;
- het gebruik van duurzame materialen;
- het hanteren van een K-waarde conform de inzichten dienaangaande op het ogenblik van de vergunningsaanvraag;
- voorzien van voldoende plaats voor fietsenstallingen;
- ...

1.11 Inrichtingsstudie

Inrichtingsstudie: De inrichtingsstudie wordt voor de totale site opge maakt. Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het totale gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het **voorgenomen project** zich verhoudt tot alles wat in het gebied **gerealiseerd is** en tot **latere mogelijke ontwikkelingen** van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Elke nieuwe vergunningsaanvraag dient een be-

staande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Bij de vergunningsaanvraag moet de aanvrager de berekening van B/T, V/T, T, B en V coëfficiënten bijvoegen.

1.12 Terminologie

Bestaande bebouwing: Al de constructies aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand, ongeacht de vergunningstoestand.

B/T - Bebouwingscoëfficiënt: B staat voor de bebouwde oppervlakte, T staat voor de terreinoppervlakte. De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Bufferbekken: Een bufferbekken is een voorziening voor het bergen en het vertraagd afvoeren van hemelwater. Een bufferbekken heeft over het algemeen een grotere oppervlakte en een eerder langwerpige vorm.

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke). Het referentiepeil wordt voor deze site bepaald op het hoogste punt (grondpeil) op het bedrijventerrein.

Bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of

op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Gracht: Een gracht is een langwerpige, eerder smal en kanaalvormige voorziening met het oog op het bergen en het vertraagd afvoeren van dit hemelwater.

Nevenbestemming: Een nevenbestemming werkt altijd ondersteunend aan de hoofdfunctie, deze bestemming is ondergeschikt aan en staat steeds in relatie met de hoofdbestemming. De oppervlakte is ondergeschikt aan deze van de hoofdbestemming en bedraagt bijgevolg steeds minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte.

T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

V = Bruto Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.


V/T – Vloerindex: De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Verharding: Verharding kan gesloten verharding, halfopen – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt of beton. Halfopen - verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet, grasdallen. Dit is waterdoorlatend.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1 BEDRIJVIGHEID

Art. 1. Zone voor bedrijventerrein

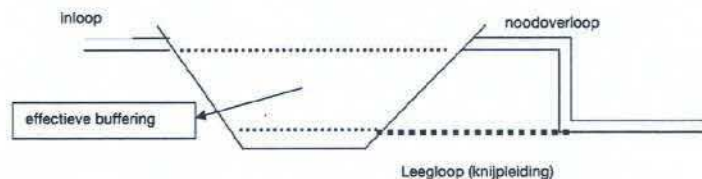
TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Bedrijvigheid , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
<p>De bestemming omvat de bestendiging en uitbreiding van de bestaande activiteit, nl. groothandel, distributie, opslag en be-/verwerking van groenten en fruit.</p> <p>Andere bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, zolang er geen hinder voor de omgeving veroorzaakt wordt. De noodzakelijke milieuvergunningen bij andere bedrijfsactiviteiten, zullen bepalen in welke mate en op welke wijze andere bedrijfsactiviteiten toegelaten zijn. Binnen een milieuvergunning zal de mogelijke hinder op vlak van geluid, mobiliteit, emissies, e.d. bepaald worden.</p>	<p>Volgende bestemmingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• economische activiteiten in de voedingssector (groothandel – distributie – opslag – be-/verwerking);• Andere bedrijfsactiviteiten die geen hinder veroorzaken naar de omgeving <p>Nevenbestemmingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Kantoren gekoppeld aan de activiteit van het bedrijf;• Groothandel gericht op bedrijfsmatige afnemers, enkel mogelijk indien gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit van het bedrijf,• Maximum 1 conciërgewoning voor het volledige bedrijventerrein, met een maximaal woonvolume van 1000m³• Parkeren;• Andere complementaire voorzieningen inherent aan de bedrijvigheid <p>Uitzonderingsbepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zuivere handel (d.i. zonder productie en/of verwerking) is niet toegestaan.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Grafisch wordt bepaald voor</p> <ul style="list-style-type: none"> T = 42 859 m², waarbij de bestaande bebouwing wordt bepaald op 11744 m², inclusief de te slopen bebouwing. (11025 m² + 717 m²) <p>De bedrijfsgebouwen vormen fysisch een geheel, losse bijgebouwen worden niet toegestaan. Uitzondering hierop kan enkel worden toegestaan in het kader van (overdekte) open constructie i.f.v. fietsenstalling.</p> <p>Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door te bouwen in hoogte. Kantoren, personeel- en vergaderruimtes kunnen om die reden in twee bouwlagen worden voorzien.</p> <p>Voor de bedrijfshallen wordt in het kader van geluids- en thermische isolatie een voldoende hoge bouwhoogte voor-</p>	<ul style="list-style-type: none"> Binnen de zone voor bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen toegestaan. <p>Bebouwingspercentage</p> <p>B/T maximaal 0.50</p> <p>De berekening van de B/T moet door de aanvrager toegevoegd worden bij de stedenbouwkundige aanvraag (zie 1.11. Inrichtingsstudie).</p> <p>Inplanting van de gebouwen</p> <p>De bebouwing moet voorzien worden binnen de grenzen van de bestemmingszone. Uitbreiding is mogelijk. Heropbouw is mogelijk. De bestaande en nieuwe bebouwing worden als één geheel vormgegeven, ze moeten architecturaal als een éénvormig geheel overkomen.</p> <p>Losse bijgebouwen worden niet toegestaan, met uitzondering van een (overdekte) open constructie i.f.v. fietsenstalling aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.</p> <p>Kantoren en verkoopsruimtes zijn gericht naar de Oude Truierbaan.</p> <p>Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximum 8,00 m, gemeten ten opzichte van het hoogste punt van het bedrijfsterrein. Beperkte delen van het bedrijfsgebouw hebben een maximale hoogte van 12m. Deze vermeerdering in bouwhoogte wordt niet toegestaan aan de rand van de bebouwing, volgens de 45°-regel, en bedraagt maximum 35 % van de totale bebouwde oppervlakte. De dakvorm is plat.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>zien, zodat alle nodige voorzieningen binnen de laag, gerealiseerd kunnen worden (verluchting, isolatie, leidingen,). Ook in het kader van optimale stapeling, met minimale grondoppervlakte inname, wordt gestreefd naar een vrije bedrijfshoogte van 6,00 m en gedeeltelijk 9,00 m.</p> <p>De afstand van de hogere bouwhoogte tot de rand van de bebouwing, wordt bepaald door de 45°-regel. M.a.w. de afstand tot de dakrand is gelijk aan de extra hoogte die gerealiseerd wordt ten opzichte van de omliggende bedrijfsbebouwing. Bvb. een extra hoogte van 3m moet een minimumafstand van 3m tot de dakrand aanhouden.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>De hoogte van de installaties is in de bouwhoogte inbegrepen.</p>
<p>Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten of bekkens aan de oppervlakte. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. De te voorzien waterbergingscapaciteit wordt vastgelegd op 250m³/ha verharde oppervlakte. In de (zand)leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet mini-</p>	<p>Inrichting van de onbebouwde ruimte</p> <p>De niet-bebouwde oppervlakte mag volledig verhard worden, met uitzondering van de ruimte voor hoogstammig groen in de overdruk zone R – representatief voorgebied. De materialen die voor de verharding gebruikt worden, zijn bij voorkeur gesloten. Half open verharding wordt toegestaan voor de parkeerzones.</p> <p>Niveauwijzigingen worden enkel toegestaan in functie van waterhuishouding. Indien het hemelwater niet volledig in de zone voor buffer (art. 2) kan opgevangen worden, moet het in deze bestemmingszone opgevangen worden.</p>

TOELICHTEND*Toelichting*

maal 10 jaar bedragen. Het uitloopdebied mag maximaal 20l/s/ha verharde oppervlakte bedragen. De bijgevoegde figuur geeft het principe van weer van vertraagde afvoer.



overdruk zone R – representatief voorgebied.

Gezien de draaibewegingen van het vrachtverkeer, nodig voor de bedrijfsvoering, wordt gesloten verharding toegestaan. Voor de parkeerzones (bezoekers- en personeels-parking) zijn zowel gesloten of halfopen verhardingen toegestaan. Op plaatsen waar de parkeerdruk hoog is, wordt het hemelwater best opgevangen via een olie-afscheider alvorens het water te laten infiltreren.

Plaatselijk wordt de verharding komvormig aangelegd zodat bovengrondse waterbuffering wordt gerealiseerd. Vertraagde waterafvoer gebeurt dan naar de gracht in de bufferzone.

VERORDENEND*Stedenbouwkundig voorschrift*


Overdruk zone R – representatief voorgebied: deze zone wordt ingericht als representatief voorgebied. Bebouwing is in deze zone niet toegestaan, met uitzondering van (overdekte) open constructies in functie van fietsenstalling. De inrichting van parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers wordt enkel in deze zone toegestaan, met mogelijkheid tot uitbreiding tot tegen de voorgevel van het bedrijfsgebouw. Binnen deze zone is de aanplanting van hoogstambomen verplicht, met een minimum van 1 hoogstamboom per 350 m² verharding. De gekozen bomen zijn van de 2^{de} grootte, waarbij de hoogte van de volwassen boom tussen de 6,00 en 12,00 m bedraagt. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien.

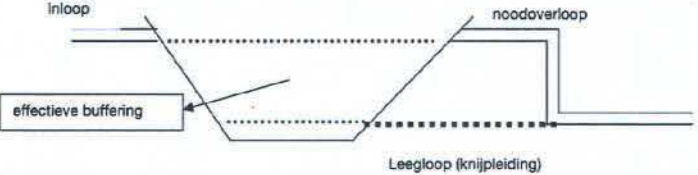
De zone wordt rechtstreeks ontsloten via de Oude Truierbaan.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p>
<p>De inpassing van de gebouwen in het omliggende landschap gebeurt door het groen in de bufferzones (art 2).</p> <p>Gezien de nodige circulatieruimte voor het rollend materieel, is de inbreng van structureel groen alleen mogelijk in de zone onmiddellijk aansluitend aan de Oude Truierbaan, in het representatief voorgebied, waar ook de parking wordt ingericht. De inplanting van structureel groen, integreert het bedrijf in het woonlint aan de Oude Truierbaan. Het opgaand groen zorgt verder voor een aangenaam werkklimaat in de kantoorzone, zorgt voor een aangenaam karakter als toegang naar het bedrijf en zorgt voor de nodige schaduw op de parkeerzones. Hoogstambomen zullen verplicht worden aangeplant in de parkeerzones, zonder de circulatie te belemmeren.</p>	
<p> ontsluiting gemotoriseerd verkeer</p> <p>De circulatie van het vrachtverkeer gebeurt zo dat er één inrit aan de Oude Truierbaan wordt voorzien in de noordelijke helft van het representatief voorgebied. Het vrachtverkeer gaat rond het gebouw, in éénrichtingsstelsel, en rijdt terug uit via de Oude Truierbaan in de zuidelijke helft van het representatief voorgebied. Bijkomend kan gecombineerd met de uitrit voor vrachtwagen een in- en uitrit voor personenwagens ingericht worden.</p>	<p>De overdruk ontsluiting gemotoriseerd verkeer geeft aan dat de ontsluiting gebeurt via de Oude Truierbaan. Er worden twee, van elkaar gescheiden, ontsluitingspunten voorzien. De exacte ligging wordt bepaald door de totaalaanleg van het voorgebied.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<div data-bbox="152 395 394 453" style="border: 2px solid red; width: 108px; height: 36px; display: inline-block;"></div> <div data-bbox="412 437 694 466" style="display: inline-block; vertical-align: middle;">te slopen bebouwing</div> <p data-bbox="129 676 840 804">Publiciteit wordt toegelaten in functie van herkenbaarheid van het bedrijf in het straatbeeld en bewegwijzering van in- en uitrit. Publiciteit over verre afstand (bvb. in de richting van de autosnelweg E313) is niet gewenst.</p>	<p data-bbox="864 320 1279 349">Overdruk te slopen bebouwing</p> <p data-bbox="864 389 2087 488">Overdruk te slopen bebouwing geeft aan welke gebouwen op termijn gesloopt zullen worden. Voor deze woningen worden enkel onderhoudswerken (cfr. VCRO) toegelaten in de periode dat ze nog bewoond worden. De uiterste einddatum voor bewoning wordt vastgelegd op 31/12/2025.</p> <p data-bbox="864 608 1003 636">Publiciteit</p> <p data-bbox="864 676 2087 775">De publiciteit kan enkel worden ingeplant tegen de voorgevel van het bedrijfsgebouw of losstaand binnen de overdrukzone R – representatief voorgebied, gericht naar de Oude Truierbaan. Vrijstaande reclamezuilen zijn toegestaan met een maximale hoogte van 4,00m.</p>

Art. 2. Zone voor buffer

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
 <p>De buffer wordt conform het planologisch attest uitgevoerd in streekeigen, standplaatsgebonden soorten. In de buffer zal eveneens een begeleidende watergracht worden toege- staan.</p> <p>Naast de esthetische en afschermdende functie van de groenaanplantingen zal de buffer ook dienst doen om wa- ter op te vangen, onder de vorm van een watergracht. Bufferbekkens zijn niet gewenst.</p> <p>De hoofdfunctie van de buffer blijft groenbuffer. Waterop- vang is een ondergeschikte bestemming.</p> <p>De breedte wordt conform het goedgekeurd planologisch attest met voorwaarden uitgevoerd. Uitzondering hierop is de zone als afscherming van de woning op perceel 580a2, waar de buffer 10 m bedraagt om de doorgang niet te belemmeren. Omdat laden en lossen aan de noord- en westzijde van het gebouw plaatsvindt, wordt ter bescher- ming van de noordoostelijk gelegen woningen gedeeltelijk een aarden wal aangelegd, zodat mogelijke geluidshinder voor omwonenden beperkt blijft. Omdat de zone voor buf- fer in hoofdzaak groen moet zijn, om zijn functie als visuele</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Bedrijvigheid cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone vormt een groene buffer tussen het lokaal bedrijventerrein en het omliggende agrarisch land- schap en woonlint. De buffer vormt een fysieke en visuele afsluiting tussen het plangebied en zijn om- geving. De bufferende functie is haar hoofdfunctie.</p> <p>Binnen de zone voor buffer worden volgende hoofdbestemmingen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Groenbuffer als hoofdfunctie <p>Als nevenbestemming geldt:</p> <ul style="list-style-type: none">• verzamelen en afvoeren van oppervlaktewater <p>De zone varieert in breedte, tussen 10,00 m en 15,00 m, zoals op het grafisch plan aangegeven. Aan de noordzijde is de aanleg van een aarden wal mogelijk om mogelijke geluidshinder naar de noordoos- telijke woningen te beperken.</p> <p>Als nevenbestemming doet de zone voor buffer dienst als opvang en verzamelplaats voor hemelwater. Een gracht wordt aangelegd vanaf de scheiding tussen de "zone voor bedrijventerrein" en de "zone voor buffer". De gracht zal dienst doen als infiltratievoorziening. De breedte van de gracht bedraagt maximaal 1/3 van de volledige breedte van de zone voor buffer. De aanleg van een bufferbekken in deze bestemmingszone is niet toegelaten.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>buffer te vervullen, is een bufferbekken (omwille van de omvang) niet gewenst. De aanleg van een bufferbekken, zou de aanleg van een voldoende brede groenbuffer immers verhinderen. Een gracht met een breedte van maximaal 1/3 van de breedte van de zone voor buffer is toegestaan.</p> <p>Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten of bekkens aan de oppervlakte. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. De te voorzien waterbergingscapaciteit wordt vastgelegd op 250m³/ha verharde oppervlakte. In de (zand)leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen. Het uitloopdebiet mag maximaal 20l/s/ha verharde oppervlakte bedragen. De bijgevoegde figuur geeft het principe van weer van vertraagde afvoer.</p>  <p>The diagram illustrates a buffer system. It shows a cross-section of a buffer zone. On the left, there is an 'Inloop' (inlet) where water enters. The water flows through a 'effectieve buffering' (effective buffering) zone, which is a shallow, wide channel. On the right, there is a 'Leegloop (knijpleiding)' (outlet / siphon). A 'noodoverloop' (emergency overflow) is shown as a higher channel that bypasses the main buffer zone. Dotted lines indicate the water level in the buffer zone and the overflow channel.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>In deze zone wordt geen bebouwing of opslag in open lucht toegestaan.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Op twee plaatsen is er een beperkte onderbreking van de buffer toegestaan. In het noorden betreft het een doorbreking in functie van de onderhoudsweg, die het mogelijk maakt om het noordelijk gelegen grasland te onderhouden. Aan de zuidzijde wordt het tracé van het riool begeleid door een klinkerpad dat de tuinen begrenst en doorloopt tot op het bedrijfsterrein.</p>	<p>Inrichting van de zone</p> <p>De zone wordt volledig beplant met streekeigen standplaatsgebonden soorten.</p> <p>Doorbrekingen zijn enkel toegestaan voor de aanleg van een onderhoudsweg en voetgangersdoorsteek met ondergronds leidingtracé, en voor de aanleg van een gracht. Deze doorbrekingen kunnen al dan niet verhard worden, de materialen zijn waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen.</p> <p>De beplanting heeft een maximum hoogte van 6 m.</p> <p>Publiciteit</p> <p>Publiciteit binnen de zone wordt niet toegestaan.</p>

31

Dienat Ruimtelijke Planning en Beleid

Koninkrijk België
 Provincie Limburg
 Departement Provincie
 Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid

Koninkrijk 124.03.10
 Dossier 2019/017.117
 Gezien om goedgekeurd te worden aan het besluit van het
 Hasselt d.d. 30. Januari, 2019

Namens de deputatie

De voorzitter,
 get. Joke Haels

De provinciegriffier,
 get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,
 get. Herman Feysbroeks

Voor aansluitend afschrift
 namens de provinciegriffier

[Handwritten signature]
 Provinciegriffier
 Kristien Leibel
 bestuursdirecteur

